



P U T U S A N

Nomor : 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Klas I A Kendari yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara pihak-pihak :-----

H. LIMBAS ISKANDAR, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan R. Suprpto No. 37 A Kota Kendari, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SYAHRIR EBU**, adalah Anak Menantu dari Penggugat, sebagai Kuasa Insidentil berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Nopember 2013, disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

L a w a n :

1. **FEBRIANTI RASYID**, pekerjaan Swasta bertempat tinggal di Jalan Bunga Kamboja No.44 Kota Kendari, disebut sebagai **TERGUGAT I**;-----

2. **ABDUL RASYID DG MAGUNA**, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Bunga Kamboja No.44 Kota Kendari, disebut sebagai **TERGUGAT II**;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Telah membaca berkasa perkara ;-----

Telah mendengar keterangan saksi-saksi serta bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara ;-----

Telah memperhatikan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 75/Pen.Pdt/G/2013/PN.Kdi, tertanggal 01 Oktober 2013 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;-----

Telah memperhatikan surat penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 75/Pen.Pdt/G/2013/PN.Kdi, tertanggal..... Oktober 2013 tentang penentuan hari sidang ;-----

Disclaimer



Tentang duduk perkara

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 18 September 2013 yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari di bawah Register Nomor : 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 30 September 2013 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah seluas 90 M2 yang telah dilindungi Surat Ukur Nomor : 23/Korumba/2007 tanggal 03 April 2007, yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari dengan batas-batas :-----
 - Pada sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor : 00795/Korumba, Surat Ukur No.106/Korumba/2005 tanggal 19-9-2005) ;-----
 - Pada sebelah Barat dengan tanah H. Canring ;-----
 - Pada sebelah Selatan dengan tanah Febrianti Rasyid (Tergugat I) ;-----
 - Pada sebelah Timur dengan tanah Febrianti Rasyid (Tergugat I) ;-----Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa ;-----
2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut di atas diperoleh dari Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II sesuai dengan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah, tertanggal 15 Januari 2004, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Kepala Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari ;-----
3. Bahwa pada sekitar akhir bulan Agustus 2013, Penggugat sangat terkejut ketika Tergugat II tiba-tiba menggali fondasi didalam lokasi tanah milik Penggugat tersebut, dan setelah Penggugat memperingati bahwa galian fondasi tersebut adalah bagian dari kesatuan tanah penggugat yang telah diperoleh secara sah melalui perantaraan Tergugat II sendiri, namun Tergugat II tetap memaksakan keinginannya untuk melanjutkan fondasi Cakar Ayam

hal 2 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



di atas tanah milik penggugat tersebut, tindakan sewenang-wenang Tergugat II yang memaksakan kehendak sendiri tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;-----

4. Bahwa tanah sengketa tersebut pada sekitar bulan Juli 2007 telah dimohonkan Hak Milik kepada Instansi Badan Pertanahan Kota Kendari dan telah diterbitkan Surat Ukurnya sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 23/Korumba 2007/tertanggal 3 April 2007, namun penerbitan Sertifikat Hak Miliknya terhalang akibat adanya gugatan terhadap objek sengketa yang diajukan oleh Saudara Abu Naim ;-----
5. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, dimohon kiranya Tergugat I maupun Tergugat II diperintahkan untuk menanggihkan pembangunan di atas tanah objek sengketa sebelum adanya putusan tetap dalam perkara ini ;-----
6. Bahwa penggugat sangat meragukan itikad baik dari Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga adalah sangat beralasan hukum apabila terhadap tanah sengketa terlebih dahulu diletakkan Sita Jaminan, untuk menghindari adanya kerumitan di kemudian hari ;-----
7. Bahwa peerselisihan antara penggugat dengan Tergugat mengenai objek sengketa ini telah diupayakan mediasi oleh BPN maupun aparat Kelurahan namun tidak membawa penyelesaian, sehingga penggugat terpaksa mendaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Kendari untuk mendapatkan penyelesaian hukum secara adil dan menurut Hukum ;-----
8. Bahwa oleh karena gugatan penggugat adalah nyata dan didasarkan atas bukti yang kuat sehingga adalah beralasan hukum untuk memerintahkan Tergugat-Tergugat untuk tidak mengganggu maupun melakukan kegiatan apapun di atas tanah objek sengketa tersebut ;-----

hal 3 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Bapak Ketua/Majelis Yang Mulya berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

Dalam Provisi :-----

- Memerintahkan para Tergugat untuk menghentikan segala bentuk kegiatan apapun di atas tanah objek sengketa, sebelum adanya putusan tetap dalam perkara ini ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan kesepakatan Jual Beli atas bidang tanah seluas \pm 90 M2 yang dituangkan dalam Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tertanggal 15 Januari 2004 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Kepala Kelurahan Korumba adalah sah dan mengikat ;-----
3. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa seluas \pm 90 M2 oleh penggugat adalah sah sesuai Surat Ukur Nomor : 23/Korumba/2007 tanggal 3 April 2007, yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari dengan batas-batas :-----
 - Pada sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor : 00795/Korumba, Surat Ukur No.106/Korumba/2005 tanggal 19-9-2005) ;-----
 - Pada sebelah Barat dengan tanah H. Canring ;-----
 - Pada sebelah Selatan dengan tanah Febrianti Rasyid (Tergugat I) ;-----
 - Pada sebelah Timur dengan tanah Febrianti Rasyid (Tergugat I) ;-----
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I maupun Tergugat II yang telah melakukan galian fondasi ataupun Cakar Ayam didalam lokasi tanah sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;-----

hal 4 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



4. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan atau siapapun juga untuk tidak melakukan segala bentuk kegiatan diatas tanah objek sengketa yang sifatnya mengganggu ketentraman pihak penggugat atas penguasaan tanah sengketa tersebut ;-----
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek sengketa tersebut;
6. Menghukum Tergugat I maupun Tergugat II baik sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini ;-----
7. Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dimohon adanya putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan datang ke persidangan pihak-pihak sebagai berikut :-----

- Penggugat hadir sendiri di persidangan dan pada Sidang tanggal 04 Desember 2013 Penggugat datang diwakili oleh kuasanya bernama SYAHRIR EBU sebagai kuasa Insidentil ;-----
- Tergugat II hadir di persidangan sendiri dan sekaligus sebagai kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Oktober 2013 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini oleh Majelis Hakim telah diupayakan perdamaian melalui proses Mediasi dengan menunjuk **WIYONO, SH**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena perdamaian tidak tercapai maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan dan tidak ada perubahan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat tersebut, Tergugat II dan selaku kuasa dari Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :-----

Bahwa secara tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak gugatan penggugat seluruhnya, dengan fakta hukum sebagai berikut :-----
hal 5 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- Bahwa benar Tergugat I telah menjual sebidang tanah seluas 90 M2 (10 X 9 M) kepada penggugat pada tahun 2004, yang terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari ;-----
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2006 Tergugat II telah pula menjual sebidang tanah seluas 310 M2 (10 X 31 M) kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari ;-----
- Bahwa bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan satu hamparan, sehingga posisi tanah sengketa tersebut adalah :-----
 - Pada bagian Utara dengan jalan Mesjid Agung, sepanjang 10 M ;-----
 - Pada bagian Timur dengan Febrianti Rasyid sepanjang 40 M ;-----
 - Pada bagian Selatan dengan Febrianti Rasyid sepanjang 10 M ;-----
 - Pada bagian Barat dengan H. Candring sepanjang 40 M ;-----
- Bahwa dengan demikian tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II luasnya menjadi 400 M2 (10 X 40 M), dimana di atas tanah tersebut oleh penggugat telah dibangun RUKO/Bangunan Permanen yang dikenal dengan Cafe Dunia Bintang ;-----
- Bahwa tidak benar Tergugat II telah menyerobot bagian tanah milik Penggugat, akan tetapi benar bahwa Tergugat II telah melakukan penggalian untuk Fondasi Bangunan diatas tanah hak milik Tergugat II diluar tanah milik Penggugat, sehingga tidak beralasan hukum apabila Penggugat berkeberatan atas pemanfaatan tanah milik Tergugat II, oleh Tergugat II dan tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk merintangi atau melarang Tergugat II untuk melakukan kegiatan diatas tanah hak milik Tergugat II sendiri, sehingga keberatan dari Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan sulit untuk diterima oleh akal sehat oleh Tergugat II ;-----

hal 6 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa benar Penggugat pernah mengajukan keberatan atas tapal batas tanah antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat II, dimana penggugat telah mengklaim batas tanah miliknya melebihi dari tanah yang telah dibeli dari Tergugat I dan Tergugat II, sehingga berdasarkan permohonan dari Penggugat dengan Tergugat II, pada tanggal 30 Juli 2013 pihak Instansi yang terkait dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Kendari dengan disaksikan oleh Pemerintah setempat dalam hal ini Kepala Kelurahan Korumba dan Aparat Kepolisian dari Polsek Mandonga telah mengadakan Rekonstruksi batas antara Sertifikat Hak Milik Nomor : 00795/Kel. Korumba dengan Surat Ukur tanggal 19 September 2005, luas tanah 310 M2 dan Surat Ukur No.23/Koruma/2007 luas tanah 90 M2, (tanah milik Penggugat) dimana ternyata berdasarkan Berita Acara Rekonstruksi Batas Sertifikat tersebut telah disimpulkan bahwa : “Hasil Pengukuran dan Identifikasi Dilapangan dari Objek Tanah tersebut, masih sesuai dengan Data Fisik dan Data Yuridis yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Kendari”, dengan demikian bahwa tidak sejengkalpun tanah milik penggugat yang berkurang ;-----
- Bahwa dengan demikian dalil-dalil gugatan penggugat telah terbukti ketidakbenarannya, dalil gugatan demikian hanyalah didasarkan atas upaya penggugat untuk menghalang-halangi pihak Tergugat II untuk membangun diatas tanah yang merupakan hak milik Tergugat II yang secara nyata berada diluar tanah milik penggugat yang sebelumnya diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II tindakan penggugat demikian adalah merupakan fitnah terhadap eksistensi Tergugat I maupun Tergugat II atas kepemilikan tanah Hak Milik Tergugat tersebut ;-----
- Bahwa permintaan Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah milik Tergugat II adalah bertentangan dengan fakta hukum sehingga harus dinyatakan ditolak ;-----

hal 7 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menyatakan menolak dalil-dalil gugatan penggugat selain dan selebihnya ;-----

Berdasarkan uraian-uraian Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, sudilah kiranya Bapak Ketua/Majelis Hakim Yang Mulya berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah memberi tanggapan dalam Replik tertanggal 2013, dan Tergugat II sekaligus selaku dari Tergugat I memberi tanggapan dalam Duplik tertanggal 27 Nopember 2013 ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa :-----

1. Foto copy Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah, diberi tanda P-1 ;-----
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004, diberi tanda P-2 ;-----
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006, diberi tanda P-3 ;-----
4. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran, diberi tanda P-4 ;-----
5. Foto copy Gambar Ukur, diberi tanda P-5 ;-----
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00795, diberi tanda P-6 ;-----

Bahwa bukti surat P-1 s/d P-6 telah sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup ;-----



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat mengajukan saksi-saksi di persidangan, sebagai berikut :-----

1. **BODO WEYIN LAPULALAN**, di bawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tahu yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat di dalam perkara ini yaitu masalah tanah yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari ;-----
- Bahwa yang saksi ketahui dalam masalah Penggugat dan Tergugat yaitu saksi pernah disuruh oleh Penggugat (Limbas) untuk mengurus tentang Sertifikat tanah yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Korumba yang luasnya 9 x 8 meter ;-----
- Bahwa yang saksi bawa surat ke kelurahan adalah fotocopy KTP, Surat PBB dan alas hak jual-beli ;-----
- Bahwa saksi tahu jual beli tanah antara Febrianti anak dari Rasyid (Tergugat II) sebagai penjual dengan Limbas sebagai pembeli dan luas tanahnya adalah 8 x 9 meter ;-----
- Bahwa luas tanah secara keseluruhan yang dibeli oleh Limbas adalah \pm 400 m² dan ada 2 (dua) bidang tanah yaitu yang sudah bersertifikat tanah berada di depan sedangkan tanah yang dibelakang seluas 9 x 8 m² belum bersertifikat ;-----

2. **YUSRAN**, di bawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tahu yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat di dalam perkara ini yaitu masalah tanah yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga Kota Kendari ;-----
- Bahwa tanah yang disengketakan adalah yang ada di belakang bangunan yang luasnya saksi tidak tahu ;-----

hal 9 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh Limbas luasnya 10 x 40 m2 yang dibeli dari Tergugat tahun 2007 ;-----

3. **ERWIN**, di bawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yaitu tentang masalah tanah yang terletak di Jalan Made Sabara Kota Kendari tetapi saksi tidak tahu luas tanah yang menjadi sengketa ;-----
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa letaknya di belakang bangunan tetapi saksi tidak tahu luasnya ;-----
- Bahwa yang saksi ketahui tanah yang dibeli oleh Limbas dari Tergugat seluas 10 x 40 m2 pada tahun 2007 ;-----
- Bahwa tanah sengketa sudah dipondasi oleh Tergugat tetapi untuk dibangun apa saksi tidak tahu ;-----

Menimbang, bahwa **Tergugat I** mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 216/Kdi/I/90, diberi tanda T - 1 ;-----
2. Foto copy Berita Acara Rekonstruksi Batas Sertifikat, diberi tanda T - 2 ;-----

Bahwa bukti surat T-1 dan T-2 telah sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi dengan meterai yang cukup ;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat I mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut :-----

1. **H. CANRING**, di bawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yaitu tentang masalah tanah yang terletak di Jalan Made Sabara Kota Kendari yang luas 10 x 40 meter, yang batas-batasnya adalah :-----
Sebelah Utara dengan jalan Syech Yusuf ;-----
Sebelah Barat dengan H. Canring ;-----

hal 10 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Sebelah Selatan dengan tanah Tergugat ;-----

Sebelah Timur dengan tanah Tergugat ;-----

- Bahwa saksi tahu karena saksi hadir dan ikut menyaksikan pada waktu pengukuran pengembalian batas yaitu antara batas tanah Pak Limbas dengan Pak Rasyid, hadir dari pihak Pak Limbas adalah Erwin ;-----
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa sudah ada bangunannya yaitu bangunan Pak Limbas ;-----
- Bahwa pada saat pengembalian batas ada patok yang dipasang dan sampai sekarang patok tersebut masih ada ;-----
- Bahwa saat pengukuran tersebut semua bertandatangan ;-----
- Bahwa tanah yang disengketakan ada di bagian belakang bangunan Pak Limbas dan Pak Rasyid sudah membuat pondasi tetapi berapa luas tanah yang dipondasi saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa Limbas membeli tanah dari Tergugat luasnya 10 x 40 m2 pada tahun 2007 ;-----

2. **SYAMSUDDIN ISMAIL**, di bawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yaitu tentang masalah tanah yang dulu terletak di Jalan Masjid Agung sekarang Jalan Syech Yusuf Kelurahan Korumba, Kota Kendari ;-----
- Bahwa yang disengketakan mengenai ukuran tanah ;-----
- Bahwa setahu saksi Pak Limbas minta pengembalian batas, kemudian turun BPN untuk mengukur pengembalian batas dan saksi ikut menyaksikan saat itu ;-----
- Bahwa yang hadir dari pihak Kelurahan dan juga dari Polsek Mandonga dan saksi dari pihak Pak Limbas hadir Erwin ;-----

hal 11 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- Bahwa luas tanah yang diukur adalah 20 m x 40 m kemudian dipasang patok dan sampai sekarang patok tersebut masih ada ;-----
- Bahwa saksi tinggal di samping tanah sengketa, saksi mengontrak rumah di tanah Pak Rasyid ;-----
- Bahwa saksi mengetahui pembelian tanah Pak Limbas dari Pak Rasyid yaitu pertama seluas 31 x 10 m dan kedua seluas 10 x 9 m ;-----

1. **ABDUL LATIF**, di bawah sumpah memberi keterangan sebagai berikut:----

- Bahwa yang Saksi tahu yang disengketakan Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai masalah batas tanah yang terletak di Kelurahan Korumba Kota Kendari ;-----
- Bahwa saksi yang disuruh oleh Pak Rasyid membuat pondasi di atas tanah Pak Rasyid, saksi sebagai tukangnyanya ;-----
- Bahwa saksi membuat pondasi di tanah Pak Rasyid yang sudah ada patok-patoknya yaitu di belakang bangunan Pak Limbas ;-----
- Bahwa setelah saksi selesai membuat pondasi Pak Limbas keberatan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap obyek tanah sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat (PS) oleh Majelis Hakim pada tanggal.....yang hasilnya sebagaimana tertuang di dalam Berita Acara Sidang ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara mengajukan kesimpulan yang masing-masing dari Tergugat II tertanggal 06 Nopember 2013 dan dari Penggugat pada sidang tanggal 13 Maret 2014 ;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak-pihak yang bersengketa menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi selain mohon diberikan putusan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat di dalam berita acara persidangan dianggap telah turut termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

hal 12 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



TENTANG HUKUMNYA

Dalam Provisi :-----

Menimbang, bahwa di dalam gugatan Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi untuk penghentian sementara segala bentuk kegiatan di atas tanah sengketa ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Provisi tersebut, setelah Majelis Hakim mengadakan pemeriksaan setempat (PS) di lokasi tanah sengketa, ternyata tidak ditemukan adanya kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II, selain adanya pondasi bangunan akan tetapi tidak ditemukan adanya kegiatan pembangunan di atas tanah sengketa tersebut, oleh karena itu permohonan tuntutan dalam Provisi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan di atas ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, yang menjadi pokok atau inti gugatan Penggugat adalah tentang sengketa kepemilikan tanah seluas 90 m2 yang terletak di Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, yang didalilkan oleh Penggugat tanah tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah, tertanggal 15 Januari 2004 ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya pada sekitar akhir bulan Agustus 2013 tiba-tiba Tergugat II menggali fondasi di lokasi tanah milik Penggugat tersebut, dan telah diperingati oleh Penggugat bahwa galian fondasi tersebut adalah bagian dari kesatuan tanah Penggugat yang telah diperoleh secara sah melalui perantaraan Tergugat II, namun Tergugat II tetap memaksakan melanjutkan membangun fondasi Cakar Ayam di atas tanah milik Penggugat tersebut,

hal 13 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



sehingga dengan demikian tindakan sewenang-wenang Tergugat II tersebut sebagai perbuatan yang melawan hukum ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat oleh Tergugat II yang sekaligus kuasa dari Tergugat I telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya Tergugat II membenarkan telah menjual sebidang tanah seluas 90 m² (10 x 9) kepada Penggugat pada tahun 2004. Selain itu pada tahun 2006 Tergugat II juga telah menjual kepada Penggugat sebidang tanah seluas 310 m² (10 x 31) yang merupakan satu hamparan ;-----

Bahwa, dengan demikian tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II luasnya 400 m² (10 x 40), dimana tanah tersebut oleh Penggugat telah dibangun RUKO/Bangunan Permanen yang dikenal dengan Cafe Dunia Bintang ;-----

Bahwa tidak benar Tergugat II telah menyerobot bagian tanah milik Penggugat, akan tetapi Tergugat II melakukan penggalian untuk fondasi bangunan di atas tanah milik Tergugat II, di luar tanah milik Penggugat, sehingga tidak beralasan hukum Penggugat berkeberatan atas pemanfaatan tanah milik Tergugat II tersebut ;-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat II di atas, oleh Penggugat menanggapi dalam Replik yang pada pokoknya menyatakan Penggugat membeli tanah dari Tergugat I adalah ukuran 10 x 40 m² akan tetapi sertifikat yang diberikan kepada Penggugat hanya berukuran 10 x 31 m², dengan alasan selebihnya tanah tersebut yang berukuran 10 x 9 m² sertifikatnya akan dikeluarkan oleh Tergugat II akan tetapi sampai saat ini tidak ada kebenarannya ;-

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat di atas, pihak Tergugat II dan selaku kuasa dari Tergugat I menanggapi dalam Duplik yang pada pokoknya menyatakan tanah yang diperoleh Penggugat dari Tergugat I adalah ukuran 9 x 10 m² = 90 m², dan ketika Penggugat membeli tanah tersebut belum

hal 14 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



mempunyai sertifikat. Dan berdasarkan fakta hukum berupa Surat Ukur Nomor : 23/Korumba/2007 tanggal 3 April 2007 yang diterbitkan oleh BPN Kota Kendari atas permohonan dan petunjuk Penggugat sendiri yang ternyata luas tanah tersebut adalah ukuran $9 \times 10 \text{ m}^2 = 90 \text{ m}^2$;-----

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 283 Rbg kepada Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan di pihak lain terhadap Tergugat I maupun Tergugat II harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatan, di persidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti yaitu bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu **BODO WEYIN LAPULALAN, YUSRAN dan ERWIN** sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T-1 dan T-2 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu **H. CANRING, SYAMSUDDIN ISMAIL dan ABDUL LATIF** ;-----

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab kedua belah pihak yang berperkara, maka telah diketahui dan tidak disangkal oleh kedua belah pihak adalah Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat II pertama **seluas 310 m²** sebagaimana dalam **bukti P-6** berupa Sertifikat Hak Milik No.00795, dan pembelian yang kedua **seluas 97 m²** sebagaimana dalam **bukti P-1** berupa Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tertanggal 15 Januari 2004 yang diakui dalam gugatan adalah **seluas 90 m²** dan tidak dibantah oleh Tergugat II. Sehingga dengan demikian tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya **seluas ± 400 m²** ;-----

hal 15 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa namun yang dipersengketakan atas tanah tersebut khususnya tanah yang seluas 90 m2 adalah mengenai titik ukur yang berbeda antara kedua belah pihak, sehingga Penggugat mendalilkan tanah yang dibangun fondasi oleh Tergugat II adalah bagian satu hamparan dengan tanah yang telah dibeli terdahulu seluas 310 m2, sedangkan Tergugat II menyatakan tanah yang dibangun fondasi tersebut bukan termasuk tanah yang telah dijual kepada Penggugat akan tetapi tanah Tergugat II sendiri ;-----

Menimbang, bahwa terhadap adanya perbedaan mengenai titik ukur tanah sengketa, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) terhadap obyek sengketa, dan diperoleh fakta sebagai berikut :-----

- Di atas tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat II ataupun Tergugat I telah berdiri bangunan permanen tempat hiburan (Usaha Karaoke) milik Penggugat ;-----
- Di bagian belakang bangunan Usaha Karaoke tersebut terdapat tanah kosong yang didalamnya terdapat fondasi yang dibangun oleh Tergugat II, tanah kosong yang berada di belakang bangunan Usaha Karaoke tersebut yang menjadi objek sengketa menurut dalil gugatan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pengukuran dalam pemeriksaan setempat tersebut, dengan hasil sebagai berikut :-----

- **Titik Ukur menurut Versi Penggugat** :-----
Dimulai dari titik yang ditunjuk oleh Penggugat tanpa ada tanda batas atau patok dari Utara ke Selatan **Ukuran panjang 42,5 m** termasuk dalam fondasi yang dibangun oleh Tergugat II dan Ukuran lebar adalah 10,20 m, rincian sebagaimana termuat dalam Gambar hasil pemeriksaan setempat dalam Berita Acara Sidang. ;-----
- **Titik Ukur menurut Versi Tergugat II** :-----

hal 16 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Titik Ukur yang ditunjuk oleh Tergugat II dengan tanda patok yang dibuat oleh BPN Kota Kendari diukur baik yang ditarik dari Utara ke Selatan dengan titik ukur patok BPN dengan **Ukuran Panjang 40 m** dan ukuran **lebar 10 m**;-

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hasil pemeriksaan setempat tersebut dan memperhatikan titik ukur yang didasarkan tanda patok yang dibuat oleh BPN Kota Kendari sebagai pihak yang berwenang menentukan tanda batas suatu hak atas tanah yang ditunjuk oleh Tergugat II dan memperhatikan **bukti T-2** berupa Surat Penjelasan yang dikeluarkan oleh BPN Kota Kendari dan Berita Acara Rekonstruksi Batas Sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN Kota Kendari, dimana bersesuaian dengan Surat Ukur No.106/Korumba/2005 tanggal 19-9-2005 dalam bukti P-6 (SHM No.00795), maka Majelis berpendapat ukuran panjang tanah baik dalam hamparan yang seluas 310 m² maupun termasuk dalam ukuran 90 m² yang ditunjuk oleh Tergugat II tersebut adalah didasarkan atas titik ukur yang sah yakni berdasarkan patok dari BPN Kota Kendari yang Ukuran Panjang adalah ± 40 m dan Ukuran lebar ± 10 m merupakan tanah yang telah dijual kepada Penggugat. Sebaliknya Titik Ukur yang ditunjuk oleh Penggugat yang didasarkan tanpa tanda batas atau patok yang sah dan diukur menurut Versi Penggugat termasuk ke dalam fondasi yang dibangun oleh Tergugat II, sebagai dasar ukur yang tidak sah menurut hukum ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim di atas, maka tanah yang didalilkan milik Penggugat yang didalamnya dibangun fondasi oleh Tergugat II adalah tidak didasarkan atas alasan hukum yang sah ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis di atas maka Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II telah dapat membuktikan dalil sangkalannya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim di atas, maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya ;-----

hal 17 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka untuk itu kepada Penggugat dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Mengingat Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Rbg serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

M E N G A D I L I

Dalam Provisi :-----

- Menolak Provisi dari Penggugat ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan hingga kini sebesar Rp1.001.000- (Satu juta seribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas Kendari pada hari : Selasa tanggal 01 April 2014 oleh kami : HANOENG WIDJAJANTO, SH. selaku Ketua Majelis, TONIWIDJAYA HANSBERD HILLY, SH dan RUSLAN HENDRA IRAWAN, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Kamis tanggal 03 April 2014 oleh Ketua Majelis tersebut yang didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dibantu SURIPTO, SH selaku Panitera Pengganti, dihadiri Tergugat II dan sekaligus selaku kuasa dari Tergugat I dan tanpa dihadiri oleh penggugat/kuasa penggugat.-----

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

1. TONIWIDJAYA H. HILLY, SH HANOENG WIDJAJANTO, SH.

hal 18 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



2. RUSLAN HENDRA IRAWAN, SH

Panitera Pengganti

T.t.d

SURIPTO, SH

Biaya-biaya perkara :

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya panggilan.....	Rp. 960.000,-
3. Meterai	Rp. 6.000,-
4. Redaksi	Rp. 5.000,-
J u m l a h.....	<u>Rp.1.001.000,-</u>

(Satu juta seribu rupiah)

Untuk turunan yang sah sesuai aslinya .

Turunan putusan diberikan kepada Tergugat atas

Permintaanya pada tanggal, 30 Mei 2014.

Plh. PANITERA PENGADILAN NEGERI KENDARI .

ANDI SAKINAH,SH

NIP. 19630507 198603 2 003

hal 19 dari 19 hal. Putusan No. 75/Pdt.G/2013/PN.Kdi.